

東山町 256 番 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地のある東山町は、第二次世界大戦終戦後に市街化したところで、「文化的な住宅都市づくり」を目指して開発され、緑豊かなゆったりした住宅地が形成されてきた。昭和 30 年から行われた北部地区の土地区画整理事業によって基盤整備が行われている。

阪急電鉄の線路敷から北は次第に傾斜が強まる山手の住宅地であり、現在は、敷地規模の大きな戸建て住宅を中心とし、低層の共同住宅と共存した閑静で緑豊かな住宅地となっている。

<計画地の基本条件>

計画地には、第一種低層住居専用地域、第 1 種高度地区に指定されている。また、風致地区に隣接する緑豊かな住宅地の一画にあり、計画地周辺には平成 23 年 5 月 1 日に市条例に基づく緑の保全地区が指定され、積極的な緑の保全・育成が求められる地域となっている。

計画地の南面は、東に向かって緩やかに下る道路（市道：幅員約 6m）と接道している。敷地の地盤面が道路面より約 1m～1.5m 高くなっており、道路際には御影石の石積擁壁が従前から築造されている。

計画地周辺は比較的宅地規模の大きい戸建住宅地であり、地形の高低差を活かしながら良好な居住環境を形成している。道路を挟んだ南側には、大規模な戸建て住宅（2 階建て）と共同住宅（3 階建て）が建っている。北側には隣接して戸建住宅が建ち並んでいるが、隣接地が計画地の地盤より約 3m 低くなっていることから、相隣環境への配慮が求められる。

西側隣接地の南側は現在更地となっているが、戸建て分譲用地として土地利用が図られる予定となっている。その開発予定地の北側には幅員約 2m の市道が通っており、市道の反対側は 10m を超える高木が立ち並んだ樹林地となっている。

東側の隣地は、現在青空駐車場として土地利用されている。

□ 形態意匠の制限（基準）を読み解くときに配慮すべき周辺環境の特徴

1 位置・規模

* 計画地南側の道路から六甲山系の山並みが眺望でき、生活道路から山の緑が見えることが地域を特徴づけている。

（1 芦屋の景観を特徴づける山・海などへの眺めを損ねない配置・規模及び形態とすること。）

* 計画地の南側道路際には御影石の石積擁壁が築造されている。斜面地にある山手の住宅地では、宅地と道路との間に高低差があり、道路に沿って石積擁壁が立ち上がっていることが多い。こうした石積みが山手の住宅地の地域景観を特徴づける構成要素となっている。

（2 現存する景観資源を可能な限り活かした配置、規模及び形態とすること。）

2 屋根・壁面

* 計画地周辺は戸建住宅を中心とした町並みとなっており、地域にある共同住宅は、建物を分節・雁行する等、配置やデザインにおける工夫が見られ、戸建住宅との共存する建て方となっている。

(2 壁面の意匠は、周辺の景観と調和するように見えがかり上のボリューム感を軽減すること。)

3 通り外観

* 計画地周辺では塀や擁壁と生垣や植栽が一体となって通り景観を構成しており、背景となる六甲山の緑と個々の敷地の緑が連続するような緑豊かな地域環境を形成している。

(2 十分な修景植栽を施すことにより、緑豊かな外観意匠とすること。)

(3 建築物に附属する塀、策等の意匠は、植栽計画と一体となった意匠とすること。)

(4 建築物に附属する擁壁等は、自然素材の仕様や植栽との組み合わせ等周辺の景観と調和した意匠とすること。)

※ () 内は、関係する形態意匠の制限を示す。

□ 計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠の制限(基準)の考え方

1 配置・規模

* 現存する石積擁壁が地域の景観を特徴づける要素となっていることを認識し、これらを保存・継承することによって現在の落ち着いたまちなみを継承できるような配置、規模及び形態とすること。

* 建築物と植栽、外構計画等を一体的に配置計画することにより、通りに限らず、建物内から、また北側から見ても緑ゆたかな外観となるよう工夫すること。

* 六甲山系の山並みが見える地域環境を意識し、山の緑と連携する緑豊かな通り空間となるよう、建築物壁面が意識されないような配置とすること。

2 屋根・壁面

* 通りからの見えに配慮し、壁面が通りに対して圧迫感を与えないような配置や適切な分節などの工夫をし、戸建住宅を中心とした町並みと調和した形態意匠とすること。

3 通り外観

* 六甲山系の植生や周辺の植栽との連続性に配慮し、木立の緑の中に建築物が建っているような、建築物と一体となった植栽計画とすること。その上で将来緑が成長したときに、緑の中から建物が垣間見えるような景観形成を見据えた計画とすること。